

Vedtægter for Haveforeningen Havebyen Mozart

godkendt på Generalforsamlingen den 29. november 2021

§ 1. NAVN OG HJEMSTED

§ 2. FORMÅL

§ 3. MEDLEMMER

§ 4. HÆFTELSE

§ 5. ANDEL

§ 6. HAVELEJE

§ 7. BYGGERI

§ 8. VEDLIGEHOLDELSE

§ 9. FREMLEJE

§ 10. VÆRDIGRUNDLAG OG ORDENSREGLER

§ 11. OVERDRAGELSER

§ 12. OPSIGELSE

§ 13. EKSKLUSION

§ 14. GENERALFORSAMLING

§ 15. INDKALDELSE m.v.

§ 16. FLERTAL

§ 17. DIRIGENT m.v.

§ 18. BESTYRELSE

§ 19. MØDER

§ 20. TEGNINGSRET

§ 21. ADMINISTRATION

§ 22. UDVALG OG GRUPPER

§ 23. REGNSKAB

§ 24. REVISION

§ 25. OPLØSNING

§ 1. NAVN OG HJEMSTED

1.1 Foreningens navn er Havebyen Mozart.

1.2 Foreningen har hjemsted i Københavns kommune.

§ 2. FORMÅL

2.1 Foreningens formål er at leje og administrere **Haveforeningen Havebyen Mozart** Kongens Enghave, København til gavn for foreningens medlemmer og i overensstemmelse med foreningens lejekontrakt med Københavns Kommune.

§ 3. MEDLEMMER

3.1

a) Myndige personer, der indgår lejemål med foreningen, optages med bestyrelsens godkendelse som medlemmer.

b) Personer fra samme husstand kan ikke indgå flere lejemål i foreningen.

c) Brugsretten til lejemålet kan kun udøves af medlemmer.

3.2 Et lejemål kan indgås af flere personer, og disse optages med bestyrelsens godkendelse som ét medlemskab.

3.3 Bestyrelsen fører en medlemsliste over samtlige medlemmers navne og bopæl. Medlemmerne er selv forpligtet på at ajourføre kontaktoplysninger på foreningens hjemmeside. Medlemmerne har pligt til at anmelde bopælsforandring til bestyrelsen.

3.4 Bestyrelsen byder nye medlemmer velkommen på et velkomstmøde snarest muligt efter indflytning. Nye medlemmer skal have udleveret et eksemplar af foreningens love og vedtægter, seneste årsregnskab, lokalplan, værdigrundlag og ordensregler, når disse er blevet udarbejdet jf. §10.

3.5 Nye medlemmer betaler indskud hvis størrelse bestemmes af generalforsamlingen.

3.6 Som medlem af foreningen kan endvidere optages en juridisk person, som har overtaget huset på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne husejer skal betale haveleje og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor huset er videreoverdraget. Denne husejer kan ikke fremleje, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på foreningens generalforsamling, og skal søge at sælge huset inden for en rimelig tidsperiode og så vidt muligt senest 6 måneder fra auktionsdagen sælge huset til en person.

3.7 En ufyldstgjort panthaver, som midlertidigt indtræder som medlem er undtaget for at betale indskud som beskrevet i §3.5

3.8 Det er tilladt at pantsætte bygninger og lejemål til banker og anerkendte realkreditinstitutter.

§ 4. HÆFTELSE

4.1 Medlemmerne hæfter ikke for forpligtelser vedrørende foreningen.

§ 5. ANDEL

5.1 Medlemmerne har lige store andele i foreningens formue, men denne realiseres kun ved foreningens likvidation, jfr. § 25. Ved udtræden eller ophør af medlemskab i øvrigt har et (tidligere) medlem ingen krav på andel i foreningens formue.

§ 6. HAVELEJE

6.1 Havelejens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan endvidere beslutte at opkræve ekstraordinær haveleje, hvis det er nødvendigt.

6.2 Havelejen forfalder hver den 1. i måneden. Sidste rettidige betalingsdag er den 10.

6.3 Betales havelejen for sent, skal der indbetales gebyr, jfr. Lejeloven pt. 250 kr., samt alle omkostninger ved inddrivelsen af lejen.

6.4 Gæld til foreningen går forud for haveleje.

§ 7. BYGGERI

7.1 Byggeri opføres i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.

7.2 Ethvert byggeri som kræver byggetilladelse skal godkendes af bestyrelsen inden ansøgningen sendes til byggemyndighederne.

7.3 Generalforsamlingen kan fastsætte særlige forskrifter vedrørende byggeri som medlemmerne er forpligtiget til at overholde.

7.4 Mod interne skel til nabo og vej må højden ikke overstige 1 meter + afstanden til skel. (skrå højdegrænse).

§ 8. VEDLIGEHODELSE

8.1 Medlemmerne har pligt til at holde have og hus i god vedligeholdt stand. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler herom.

8.2 Reparationer og vedligehold af vandledninger i haveforeningens veje forestås af haveforeningen. Anbring af hovedvandleddet skal ske gennem autoriseret vvs-firma der er behørigt ansvarsforsikret og må kun ske efter tilladelse fra bestyrelsen.

8.3 Hovedvandleddet, samt stikledninger fra gangene ind i haverne er foreningens ansvar. Haveforeningen er ansvarlig for rørføringen fra stikledninger og ind til det enkelte lod og for, at hver måler er forsynet med godkendt stophane. Det enkelte medlem er ansvarlig for at stikledninger fra måler og ind til eget hus samt installationer er tætte. Eventuelle utætheder skal repareres straks.

8.4 Ved større anlægs- og vedligeholdelsesarbejder, der udføres for foreningen, forholder bestyrelsen sig således.

a) Til arbejder, hvis værdi er mindre end 3 gange indskuddets størrelse, indhentes ikke tilbud.

b) Til arbejder, hvis værdi er lig med eller større end 3 gange indskuddets størrelse, indhentes mindst 2 tilbud.

§ 9. FREMLEJE

9.1 Fremleje i indtil 3 måneder kan ske uden bestyrelsens godkendelse.

9.2 Efter bestyrelsens forudgående godkendelse kan fremleje i øvrigt ske under iagttagelse af nedenstående retningslinjer:

9.3 Det medlem der fremlejer har pligt til at oplyse bestyrelsen om fremlejeforholdet, herunder varighed og navn på fremlejetageren.

9.4 Det medlem der fremlejer hæfter fortsat for sine forpligtigelser overfor foreningen, herunder haveleje m.v. i fremlejeperioden.

9.5 Intet fremlejeforhold kan strække sig ud over 23 måneder.

9.6 Har et medlem behov for at være væk fra sin bolig i længere tid end 23 måneder, kan fremlejeforhold etableres efter hinanden, hvis medlemmet overfor bestyrelsen sandsynliggør, at fraværet er midlertidigt og skyldes de forhold der er nævnt i lejeovens § 70.

9.7 Enhver form for fremleje sker på medlemmets eget ansvar og uden ansvar af nogen art for foreningen eller bestyrelsen overfor hverken fremlejer eller fremlejetager.

§ 10. VÆRDIGRUNDLAG OG ORDENSREGLER

10.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte et værdigrundlag og ordensregler.

10.2 Et medlem er ansvarligt for eventuelle overtrædelser, der begås af dennes husstand eller af andre som denne har givet adgang til det lejede.

10.3 Såfremt et medlem ikke overholder ordensreglerne, kan bestyrelsen træffe beslutning om at iværksætte et arbejde på medlemmets regning til opfyldelse af reglerne. Medlemmet skal forinden konkret være blevet anmodet om at overholde ordensreglerne og der skal være fastsat en rimelig frist herfor. Manglende betaling af regningen kan føre til eksklusion, jfr. § 13

10.4 Ved uoverensstemmelser mellem medlemmer er første skridt, at parterne selv forsøger at finde en løsning. Hvis parterne ikke kan komme overens, kan klagen indbringes skriftligt til bestyrelsen. Et medlem fra bestyrelsen vil dernæst tilbyde at deltage som mediator i et møde mellem de berørte medlemmer med henblik på, at de selv finder en løsning i samarbejde.

10.5 Finder et medlem anledning til at klage over forhold i foreningen afleveres klagen skriftligt til formanden. Klagen vil blive behandlet på førstkommande bestyrelsesmøde. Evt. indbydes klageren til at uddybe sin klage. Afviser bestyrelsen en klage over forhold i foreningen kan medlemmet bede generalforsamlingen om at tage stilling til klagen på den næste ordinære generalforsamling.

§ 11. OVERDRAGELSE

11.1 Al gæld til foreningen skal være betalt, inden bestyrelsen godkender overdragelsen til et nyt medlem.

11.2 Det er køberens ansvar selv at sikre sig, at alt pantegæld eller anden gæld herunder udlæg er indfriet inden overtagelsen.

§ 12. OPSIGELSE

12.1 Medlemmerne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til haverne, men kan alene udtræde i forbindelse med salg eller tvangsauktion af ejendommen.

§ 13. EKSKLUSION

13.1

- a) Et medlem kan ekskluderes såfremt medlemmet har restance til foreningen.
- b) Groft tilsidesætter ordensreglerne.
- c) Optræder til alvorlig skade for foreningen eller andet medlem, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.

13.2 Foreningen skal, inden en eksklusion kommer på tale og indbringes for generalforsamlingen, have tilstræbt en forligsmæssig løsning. Et ekskluderet medlem har ret til at indbringe eksklusionen for den førstkomende generalforsamling. Generalforsamlingen bestemmer ved simpelt flertal om eksklusionen skal opretholdes.

13.3 Et medlem kan altid få eksklusionen prøvet ved de almindelige domstole. I tiden indtil der foreligger en afgørelse, kan foreningen ikke skride til tvangsfuldbyrdelse jfr. 13.4.

13.4 Er et medlem ekskluderet, overtager foreningen salget af huset. Salget skal ske gennem professionel part og til den højst mulige bevislige pris. Kan ejendommen ikke sælges til fuld pris, skal tilbuddet fra den køber, foreningen har fundet, forelægges det ekskluderede medlem. Medlemmet har derefter 14 dage til at finde anden køber, der vil byde over eller betale fuld pris. Er der ikke fundet en anden køber inden 14 dage, og har foreningen en køber, sælger foreningen til den højst opnåelige pris.

§ 14. GENERALFORSAMLING

14.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

14.2 Den ordinære forårsgeneralforsamling afholdes hvert år i andet kvartal med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og stemmeudvalg.
- 2) Godkendelse af referat fra seneste generalforsamling
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Beretning fra udvalg
- 5) Ikke igangsatte forslag fra forrige forårsgeneralforsamling til genbekræftelse eller bortfald
- 6) Nye forslag
- 7) Idéudveksling
- 8) Valg af tre bestyrelsesmedlemmer og en suppleant
- 9) Eventuelt.

14.3 Den ordinære efterårsgeneralforsamling afholdes hvert år i fjerde kvartal med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og stemmeudvalg.
- 2) Godkendelse af referat fra seneste generalforsamling
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Beretning fra udvalg
- 5) Ikke igangsatte forslag fra forrige efterårsgeneralforsamling til genbekræftelse eller bortfald
- 6) Orientering og godkendelse af årsregnskabet.
- 7) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af havelejen.

- 8) Nye forslag
- 9) Valg af formand, tre bestyrelsesmedlemmer, en suppleant og to interne revisorer.
- 10) Eventuelt

14.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 15. INDKALDELSE m.v.

15.1 Afholdelse af generalforsamlingen varsles skriftligt senest 6 uger før til de enkelte medlemmer, samt på hjemmesidens kalender. Ved ekstraordinære generalforsamlinger kan varslet om nødvendigt forkortes til 8 dage. Varslingen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Den endelige indkaldelse udsendes 2 uger inden generalforsamlingen og skal indeholde forslag.

15.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 4 uger inden generalforsamlingen afholdes. Forslag kan være udarbejdet efter en fast skabelon fra hjemmesiden, der præciserer omfang, ressourceforbrug og tidshorisont.

Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, hvis mindst én forslagsstiller er til stede og kan begrunde forslaget mundtligt.

15.3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har ethvert medlem, der ikke er i restance, samt medlemmer, der har indgået betalingsaftale og har overholdt den idet disse har fulde medlemsrettigheder. Personer, der er indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

15.4 Kun medlemmer har stemmeret. Hver husstand har én stemme.

15.5 Der kan gives fuldmagt til et myndigt medlem af husstanden.

15.6 Besluttede forslag, som ikke er igangsat ved generalforsamlingen et år efter godkendelse bliver sat på dagsordenen til genbekræftelse eller bortfald. Et besluttet forslag kan genbekræftes med simpelt flertal. I modsat fald bortfalder forslaget.

§ 16. FLERTAL

16.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/4 af foreningens medlemmer være til stede.

16.2 Forslag om vedtægtsændringer, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 1/4 af medlemmerne er til stede og med et flertal på mindst 2/3 af de fremmødte. Er der ikke mindst 1/4 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de fremmødte, uanset hvor mange der er mødt.

16.3 Forslag om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte, uanset hvor mange der er mødt.

§ 17. DIRIGENT m.v.

17.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

17.2 Generalforsamlingen vælger endvidere et stemmeudvalg på 3 medlemmer.

17.3 Referatet underskrives af referenten og dirigenten. Referatet skal lægges på hjemmesiden senest 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Medlemmer, der ikke anvender computer kan tilmelde sig en liste ved bestyrelsen, hvorved de modtager referatet i postkassen i stedet.

§ 18. BESTYRELSE

18.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den overordnede ledelse af foreningen under hensyn til foreningens vedtægter og lejekontrakt med Københavns Kommune og til at lede udførelsen af generalforsamlingens beslutninger.

18.2 Bestyrelsen består af 7 medlemmer: 1 formand, 1 kasserer, samt 5 bestyrelsesmedlemmer. Desuden består bestyrelsen af 2 suppleanter.

18.3 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan kun vælges medlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

18.4 Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for et år ad gangen. Tre bestyrelsesmedlemmer og en suppleant vælges på forårsgeneralforsamlingen. Formand, tre bestyrelsesmedlemmer, en suppleant og to interne revisorer vælges på efterårsgeneralforsamlingen. Medlemmer, der stiller op til valg, skal være til stede på generalforsamlingen.

18.5 Suppleanterne indtræder ved forfald. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden eller udebliver fra to på hinanden følgende møder uden gyldig grund, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 7, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

18.6 Bestyrelsesarbejdet er vederlagsfrit.

18.7 På betingelse af, at et bestyrelsesmedlem eller et andet medlem er tvunget til møde i foreningsmæssige anliggender og denne ikke kan erstattes af andet medlem og kan dokumentere tabt arbejdsfortjeneste kan der udbetales godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste.

§ 19. MØDER

19.1 Formanden indkalder til bestyrelsesmøde en gang om måneden, samt når han/hun finder det fornødent, endvidere kan der indkaldes når 3 bestyrelsesmedlemmer forlanger indkaldt.

19.2 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

19.3 Referatet godkendes og underskrives af bestyrelsen.

19.4 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 20. TEGNINGSRET

20.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 21. ADMINISTRATION

21.1 Bestyrelsen forestår den daglige ledelse af foreningens anliggender. Det praktiske arbejde kan bestyrelsen dog overlade til en af denne valgt sekretær. Sekretæren kan være medlem af bestyrelsen.

21.2 Administrationen af foreningens økonomiske anliggender kan overlades til et administrationselskab. En administrationsaftale skal specificere omfanget af den administration, der udføres af selskabet.

§ 22. UDVALG OG GRUPPER

22.1 Generalforsamlingen kan nedsætte udvalg til varetagelse af væsentlige, større opgaver i foreningen. Ved større, væsentlige opgaver forstås opgaver med betydning af økonomisk karakter samt opgaver, der har betydning for foreningens fremtidige relationer til Københavns Kommune og andre samarbejdspartnere. Udvalgets medlemmer vælges for 1 år ad gangen. I alle udvalg indgår et bestyrelsesmedlem, der bliver aftalt på det næstkommende bestyrelsesmøde.

22.2 Bestyrelsen og udvalg holder løbende kontakt. Efter et udvalg er nedsat inviteres udvalget på et bestyrelsesmøde, hvor udvalgets opgave præciseres og der laves en plan for udvalgets arbejde, samt udvalgets kommunikation med medlemmerne via dialogmøder og hjemmeside. Udvalgsmedlemmer og aktiviteter opslås på hjemmesiden. Udvalg er underlagt generalforsamlingen og inddrager bestyrelsen, når der træffes dispositioner, der er bindende for foreningen.

22.3 Grupper kan nedsættes af alle medlemmer uafhængigt af generalforsamlinger. Grupper varetager afgrænsede ad hoc-opgaver til gavn for foreningen. I forbindelse med nedsættelse af en gruppe kontaktes bestyrelsen. En gruppe kan maksimalt få et budget på 15.000 til at udføre gruppens arbejde, der skal være til gavn for foreningen. Grupperes medlemmer og aktiviteter opslås på hjemmesiden

§ 23. REGNSKAB

23.1 Regnskabsåret er 1/10 – 30/09.

23.2 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.

23.3 Det underskrevne årsregnskab, henholdsvis forslag til drifts- og likviditets budget udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til ordinær generalforsamling i november.

§ 24. REVISION

24.1 Generalforsamlingen kan vælge en ekstern revisor til at revidere årsregnskabet.

24.2 Generalforsamlingen vælger desuden to interne kritiske revisorer til at kontrollere årsregnskabet. Revisorerne skal orientere generalforsamlingen om eventuelle bemærkninger til regnskabet.

§ 25. OPLØSNING

25.1 Opløsning kan alene ske, når magistraten opsigter hele arealet, eller samtlige lejere fraflytter sammen. Opløsning sker efter flertal som nævnt i § 16.3

25.2 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

25.3 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue ligeligt mellem de til den tid værende medlemmer.